

**ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION*
PADA BANK SYARIAH DALAM PERSPEKTIF
EKONOMI SYARIAH**

(Studi Kasus Pada BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton)

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi
Syarat-Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1 Dalam
Ilmu Ekonomi dan Bisnis Islam**

Oleh

Dika Adina Yuha

NPM : 1751020037

Program Studi : Perbankan Syariah



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442 H / 2021 M**

**ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION* PADA
BANK SYARIAH DALAM PERSPEKTIF EKONOMI
SYARIAH**

(Studi Kasus Pada BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton)

SKRIPSI

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-
Syarat Guna Mendapatkan Gelar Sarjana S1 Dalam Ilmu Ekonomi
dan Bisnis Islam



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
RADEN INTAN LAMPUNG
1442 H / 2021 M**

ABSTRAK

Bank Syariah sebagai lembaga intermediasi memiliki tiga kegiatan pokok, yaitu diantaranya penghimpunan dana, penyaluran dana, dan juga pelayanan jasa-jasa keuangan. Salah satu kegiatan tersebut yaitu penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah tak luput dari adanya risiko, yaitu salah satunya adalah risiko pembiayaan bermasalah. Bank syariah dituntut untuk dapat mengatasi risiko pembiayaan bermasalah tersebut dengan berbagai strategi, salah satunya melalui lelang jaminan. Pelaksanaan lelang jaminan pada bank syariah haruslah dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah, karena hal tersebut merupakan nilai pokok sekaligus keunggulan bagi bank syariah.

Penelitian ini dilakukan pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton, dengan menggunakan metode penelitian kualitatif yaitu mencocokkan antara teori yang ada dengan realita empirik menggunakan metode diskriptif guna mengetahui secara mendalam bagaimana pelaksanaan lelang jaminan pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton. Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode wawancara kepada pegawai Bank yang berwenang melaksanakan lelang jaminan, metode observasi partisipatif, dan juga melalui metode dokumentasi.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan lelang jaminan pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton dapat dilaksanakan secara langsung di Kantor KPKNL setempat, dan pada saat pandemi covid-19 ini lebih dominan dilaksanakan secara online melalui laman <https://lelang.go.id>. Setelah dilakukan analisis terhadap kesesuaian antara teori dan aturan yang ada dengan praktik di lapangan, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang jaminan pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Kata Kunci : Pembiayaan Bermasalah, Lelang Jaminan, Prinsip-prinsip Syariah.

ABSTRACT

Islamic Banks as intermediary institutions have three main activities, which include funding, financing, and also financial services. One of these activities is the financing. Financing disbursed by Islamic banks does not escape risks, one of which is the risk of non-performing financing. Islamic banks are required to be able to overcome the risk of problematic financing with various strategies, one of which is through a guarantee auction. The auction of guarantees at Islamic banks must be carried out in accordance with sharia principles, because this is the main value as well as advantages for Islamic banks.

This research was conducted at BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton, using qualitative research methods, namely matching existing theories with empirical reality using descriptive methods to find out in depth how the implementation of the guarantee auction at BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton. Data collection in this study was conducted by interviewing bank employees who are authorized to carry out collateral auctions, participatory observation methods, and also through documentation methods.

The results of this study indicate that the implementation of the guarantee auction at BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton can be carried out directly at the local KPKNL Office, and during the covid-19 pandemic it is more dominantly carried out online through the <https://lelang.go.id> page. After analyzing the suitability between theory and existing rules with practice in the field, it can be concluded that the implementation of the collateral auction at BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton is in accordance with sharia principles.

Keywords: Non-performing Financing, Collateral Auction, Sharia Principles.



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Sekretariat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin, Sukarama, Bandar Lampung 35131
Telp. (0721) 704030

SURAT PERNYATAAN

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Dika Adina Yuha

NPM : 1751020037

Prodi : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**Analisis Pelaksanaan Collateral Auction Pada Bank Syariah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah (Studi Kasus Pada BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton)**” adalah benar-benar merupakan hasil karya penulis sendiri, bukan duplikasi ataupun saduran dari karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam *footnote* atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada pada penulis.

Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Bandar Lampung, 10 Juni 2021

Penulis,

Dika Adina Yuha
1751020037



KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Sekretariat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin, Sukarampe, Bandar Lampung 35131
Telp. (0721) 704030

PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Analisis Pelaksanaan *Collateral Auction* Pada Bank Syariah dalam Perspektif Ekonomi Syariah (Studi Kasus Pada BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton)

Nama : Dika Adina Yuha
NPM : 1751020037
Program Studi : Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

MENYETUJUI

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang Munaqasyah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I

Dr. Moh. Bahrudin, M.Ag
NIP.195808241989031003

Pembimbing II

Okta Supriyaningsih, S.E., M.E.Sv

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sv., D.B.A
NIP. 198208082011012009



**KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN INTAN LAMPUNG**

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Sekretariat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin, Sukarame, Bandar Lampung 35131
Telp. (0721) 704030

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Analisis Pelaksanaan *Collateral Auction* Pada Bank Syariah dalam Perspektif Ekonomi Syariah (Studi Kasus Pada BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton)” yang disusun oleh Dika Adina Yuha, NPM : 1751020037, Program Studi: Perbankan Syariah, telah diujikan dalam Sidang Munaqosyah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) UIN Raden Intan Lampung pada Hari/Tanggal : Rabu, 30 Juni 2021.

TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy.

(.....)

Sekretaris : GustikaNurmalia, M.Ek.

(.....)

Penguji I : Dr. Hj. Heni Noviarita, S.E., M.Si.

(.....)

Penguji II : Dr. Moh. Bahrudin, M.Ag.

(.....)

Penguji III : Okta Supriyaningsih, S.E., M.E.Sy.

(.....)

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. Ruslan Abdul Ghofur, S.Ag., M.Si.

198008012003121001

MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء: ٢٩)

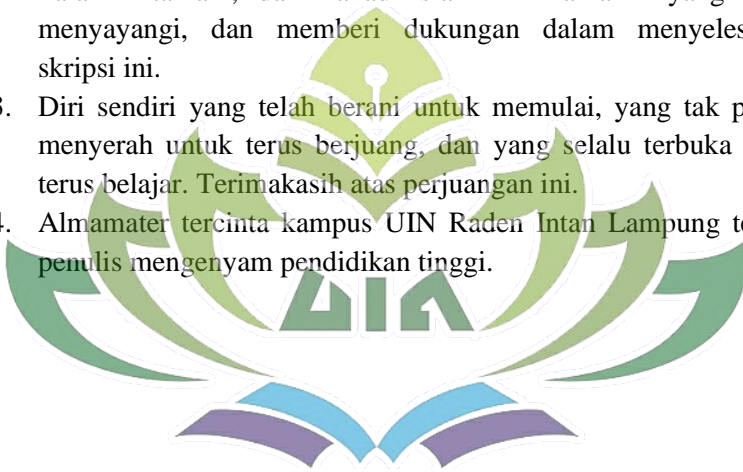
Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu” (Q.S An-Nisa[4]:29)



PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT yang senantiasa memberikan nikmat kesehatan, perlindungan, pertolongan dan kelancaran, penulisan skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Kedua orangtua saya tercinta, Bapak Awid Al-Baihakki dan Ibunda Siyem Nur Samsiyah, yang telah memberikan kasih sayang, do'a, dukungan serta motivasi baik secara moril maupun materil, dan pengorbanan yang tiada henti.
2. Adik-adikku tercinta, Rizky Muchlisin, Jihad Islami Al-Baihakki, Falah Altamam, dan Fahad Islami Al-Baihakki yang selalu menyayangi, dan memberi dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Diri sendiri yang telah berani untuk memulai, yang tak pernah menyerah untuk terus berjuang, dan yang selalu terbuka untuk terus belajar. Terimakasih atas perjuangan ini.
4. Almamater tercinta kampus UIN Raden Intan Lampung tempat penulis mengenyam pendidikan tinggi.



RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama lengkap Dika Adina Yuha, Lahir di Lambu Kibang Kabupaten Tulang Bawang Barat (saat itu Lampung Utara) pada tanggal 29 Juli tahun 1999. Penulis merupakan anak pertama dari lima bersaudara dari pasangan Bapak Awid Al-Baihakki dan Ibu Siyem Nur Samsiyah.

Jenjang pendidikan formal yang penulis tempuh sebagai berikut:

1. Sekolah Dasar di SD Negeri 4 Sidoharjo, Way Panji, Kab. Lampung Selatan, lulus pada tahun 2011.
2. Madrasah Tsanawiyah di Madrasah Tsanawiyah Negeri (MTsN) 3 Lampung Selatan, lulus pada tahun 2014.
3. Madrasah Aliyah di Madrasah Aliyah Negeri (MAN) 1 Lampung Selatan, jurusan Matematika dan Ilmu Alam (MIA), lulus pada tahun 2017.
4. Tahun 2017 penulis melanjutkan pendidikan tinggi di Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Program Studi Perbankan Syariah.

Selama masa perkuliahan penulis aktif dalam beberapa organisasi kemahasiswaan, baik internal maupun eksternal kampus. Penulis Aktif sebagai Koordinator Departemen Komunikasi dan Informasi Dewan Eksekutif Mahasiswa (DEMA) UIN Raden Intan Lampung masa bakti 2020-2021. Penulis Juga aktif sebagai Sekretaris Umum Generasi Baru Indonesia (GenBI) Komisariat UIN Raden Intan Lampung yang merupakan Komunitas Mahasiswa Penerima Beasiswa Bank Indonesia

Bandar Lampung, 10 Juni 2021
Penulis,

Dika Adina Yuha

KATA PENGANTAR

Bissmillahirrohmanirrohim

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang selalu senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayatnya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Tak lupa pula Shalawat serta salam selalu penulis curahkan kepada Muhammad SAW, para sahabat, keluarga dan para pengikutnya agar mendapat Syafaat di yaumul akhir kelak.

Skripsi ini disusun guna melengkapi tugas tugas dan memenuhi syarat guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang ilmu Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya dan sebesar-besarnya penulis ucapkan kepada berbagai pihak yang membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, yaitu terhormat:

1. Bapak Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, beserta wakil Dekan I, II, III dan jajaran.
2. Ibu Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy., D.B.A. selaku Kepala Prodi Perbankan Syariah yang senantiasa memberikan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Moh Bahrudin, M.Ag. selaku Pembimbing I yang telah banyak memberikan arahan, masukan, motivasi, dukungan dan meluangkan waktunya untuk membina penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Okta Supriyaningsih, S.E., M.E.Sy. selaku pembimbing II yang terus memberikan masukan dan arahan kepada penulis dan meluangkan waktunya untuk membina penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Kepada seluruh Dosen, Pegawai dan Staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah banyak membantu dan memberikan ilmu yang sangat bermanfaat kepada penulis semoga ilmu yang didapatkan oleh penulis berkah dan dapat berguna kedepannya.

6. Kepada seluruh Dosen, Staff dan Pegawai Prodi Perbankan Syariah yang selalu memberikan *support* dan masukan agar penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
7. Para sahabat dan teman-teman seperjuangan keluarga besar Perbankan Syariah angkatan 2017 yang terus memberikan doa, semangat dan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini
8. Pembina, Pengurus, dan teman-teman Santri PPM Al-Awwabiin yang telah memberikan nasihat, arahan, do'a, dan dukungan kepada saya selama menempuh ilmu di PPM Al-Awwabiin.
9. Dosen pembimbing dan teman-teman di Lab. Kewirausahaan dan Bisnis FEBI, Bapak Habibie, Mami Diah, Mimie Okta, Mas Ismail, Mas Sulton, Mbak Eli, Ali, dan Fitri yang telah memberi dukungan moril, dan menjadi rekan yang baik dalam belajar mengelola usaha.
10. Sahabat-sahabat seperjuangan "Majelis Ta'lim Al-Ghibah" dengan manusia-manusia didalamnya Mizwar Ilham, Hendra Ramadhan, Roby Nizar Pratama, Berlian Indriani, Cindri Anisa, dan Indri Kusuma Putri, terimakasih atas kekompakan kalian, kelakuan konyol kalian yang selalu menjadi penghibur disaat penatnya perkuliahan. Perjuangan menuntut ilmu di perkuliahan terasa lebih berwarna dengan kehadiran kalian disekililingku.
11. Bank Indonesia, dan Generasi Baru Indonesia (GenBI) yang telah memberikan dukungan baik moril dan materil kepada saya dalam menyelesaikan studi. Bisa mendapat Beasiswa Bank Indonesia merupakan hal yang sangat patut saya syukuri. Terimakasih atas ilmu, pengalaman, dan kesempatan yang telah diberikan kepada saya. Kesempatan yang sangat berharga, yang bahkan tidak dapat saya jumpai di bangku perkuliahan semata.
12. Teman-teman pengurus Forum Mahasiswa Islam (FMI) Bandar Lampung yang telah memberikan do'a dan dukungan, serta telah bahu-membahu dalam perjuangan.
13. Kakak-Kakak Majelis Pembimbing, Pimpinan, dan Anggota Pramuka Sako Sekawan Persada Nusantara Daerah Lampung yang telah memberikan ilmu, dukungan dan pengalaman kepada saya agar bisa selalu menjadi manusia yang bermanfaat bagi orang lain.

14. Bapak Sigit Nurcahya, selaku *Account Officer Non Performing Financing* BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton yang telah memberikan bimbingan, dukungan, dan arahan kepada saya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Allah selalu senantiasa memberikan rahmat dan hidayatnya kepada Bapak/Ibu, Dosen, dan teman teman semua yang terlibat dalam penyelesaian skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, baik dari segi penulisan maupun penyusunan materinya. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan saran, kritik serta masukan yang membangun untuk penulis agar skripsi ini dapat menjadi rujukan atau sumber refrensi yang bermanfaat bagi orang lain.

Bandar Lampung, 10 Juni 2021

Penulis,

Dika Adina Yuha

NPM. 1751020037



DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
PERSETUJUAN.....	v
PENGESAHAN	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
RIWAYAT HIDUP	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Penegasan Judul	1
B. Latar Belakang Masalah.....	2
C. Fokus dan Sub-fokus Penelitian	10
D. Rumusan Masalah.....	10
E. Tujuan Penelitian	10
F. Manfaat Penelitian	11
G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan	12
H. Metode Penelitian	15
I. Sistematika Pembahasan	17
BAB II LANDASAN TEORI.....	19
A. Teori Penawaran	19
1. Pengertian Penawaran	19
2. Teori Penawaran	19
3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penawaran	20
4. Kurva Penawaran	20
B. <i>Auction</i> (Lelang)	22
1. Pengertian Lelang	22

2. Peraturan Perundang-undangan Lelang di Indonesia	23
3. Syarat-Syarat Lelang	25
4. Proses Lelang	25
5. Subjek dan Penyelenggaraan Lelang	27
C. <i>Collateral</i> (Barang Jaminan)	30
1. Pengertian Jaminan	30
2. Fungsi Jaminan	31
D. <i>Non Performing Financing</i> (Pembiayaan Bermasalah)	32
1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah.....	32
2. Penggolongan Pembiayaan Bermasalah.....	33
3. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah	35
E. Bank Syariah.....	37
1. Pengertian Bank Syariah.....	37
2. Dasar Hukum Bank Syariah.....	38
3. Fungsi dan Tujuan Bank Syariah	40
F. Lelang Dalam Perspektif Ekonomi Syariah	43
1. Konsep Lelang dalam Ekonomi Islam	43
2. Konsep Jaminan dalam Islam.....	46
3. Fatwa DSN-MUI Terkait Lelang	47
a. Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang <i>Murabahah</i> Bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar.....	49
b. Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang <i>Rahn</i>	49
c. Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang <i>Rahn</i> <i>Tasjily</i>	51
G. Kerangka Pikir	52

BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN.....	55
A. Gambaran Umum Objek Penelitian.....	55
1. Identitas Perusahaan.....	55
2. Sejarah	56
3. Bidang Usaha.....	58
B. Penyajian Fakta dan Data Penelitian	63
1. Tahapan Pra Lelang	63
2. Penentuan Harga Limit Barang Jaminan	64
3. Penyampaian Informasi lelang	64
4. Proses Lelang Jaminan.....	64
5. Faktor Pendukung dan Penghambat dalam Lelang.....	66
BAB IV ANALISIS PENELITIAN.....	69
A. Analisis Data Penelitian	69
B. Temuan Penelitian.....	70
1. Pelaksanaan Lelang Jaminan pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton.....	70
2. Pelaksanaan Lelang Jaminan Pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton dalam Perspektif Ekonomi Syariah.....	75
BAB V PENUTUP.....	85
A. Simpulan	85
B. Rekomendasi.....	86
DAFTAR RUJUKAN.....	87
LAMPIRAN.....	91

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
Tabel 1.1 Penyalur an Pembiayaan BRISyariah	5
Tabel 1.2 Pembiayaan Bermasalah pada BRISyariah	6
Tabel 2.1 Skedul Harga dan Penawaran Mobil	22



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Bagan Kegiatan Operasional Bank Syariah 3

Gambar 2.1 Kurva Penawaran Mobil 23

Gambar 2.2 Kerangka Pikir..... 23

Gambar 3.1 Struktur Organisasi BRIsyariah 60



BAB I

PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul

Mengawali skripsi ini penulis memandang perlu adanya penegasan sebuah judul agar semua pihak dapat memiliki kesatuan pemahaman dan penafsiran yang sama terhadap isi judul skripsi ini yaitu **“ANALISIS PELAKSANAAN *COLLATERAL AUCTION* PADA BANK SYARIAH DALAM PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH** (Studi Kasus Pada BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton). Berikut penjelasan beberapa kata yang ada dalam judul skripsi ini, diantaranya:

1. Analisis adalah kegiatan berfikir untuk menguraikan suatu keseluruhan menjadi komponen sehingga dapat mengetahui secara dan memahami secara mendalam.¹ Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), analisis diartikan sebagai sebuah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya).²
2. Pelaksanaan merupakan tindakan-tindakan yang dilakukan oleh suatu pihak yang memiliki wewenang atau kepentingan baik pemerintah ataupun swasta untuk mencapai tujuan atau target yang telah ditetapkan.³
3. *Collateral auction* atau lelang jaminan, lelang adalah penjualan barang yang dilakukan dimuka umum termasuk melalui media elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau harga yang semakin menurun dan atau dengan penawaran harga secara

¹ Komaruddin, *Ensiklopedia Manajemen*, Edisi ke-5 (Jakarta: Bumi Aksara, 2001), 53.

² Badan Pengembangan Bahasa dan Perbukuan Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kelima (Aplikasi Luring, 2020).

³ Astrella Janice, “Studi Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Fungsi Badan Pemberdayaan Masyarakat Desa (BPMD) Dalam Pembangunan Desa Di Desa Tanjung Lapang Kecamatan Malinau Barat Kabupaten Malinau”, *Ejournal Ilmu Pemerintahan Unmul*, Vol. 3 No. 3 (2015): 1462.

tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.⁴ Agunan dalam pasal 1 angka 23 UU No.10 tahun 1998 adalah jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia.⁵

4. Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah atau prinsip hukum islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI).⁶
5. Perspektif adalah sudut pandang atau cara pandang terhadap suatu perkara atau peristiwa.⁷
6. Ekonomi syariah atau biasa disebut ekonomi Islam adalah kumpulah norma hukum yang bersumber dari Al-Qur'an dan Al-hadits yang mengatur perihal perekonomian umat manusia.⁸

Maksud judul penelitian ini secara keseluruhan yaitu kegiatan penelitian yang dilakukan sebagai proses untuk mengetahui dan memahami secara mendalam mengenai fenomena pelaksanaan lelang jaminan pada bank syariah melalui sudut pandang ekonomi syariah. Kegiatan penelitian ini dilakukan pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton.

B. Latar Belakang Masalah

Seiring berjalannya pembangunan nasional, termasuk pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada, serta semakin meningkat kebutuhan masyarakat belakangan ini tidak saja dari segi pangan, tapi juga

⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2011), 137.

⁵ Jonaedi effendi, dkk, *Kamus Istilah Hukum Populer*, (Jakarta: Prenamedia Grup, 2016), 41.

⁶ Undang-undang No. 21 Tahun 2008, Tentang Perbankan Syariah.

⁷ Andi Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Depok: Kencana, 2012), 451.

⁸ Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), 1.

sandang dan papannya. Sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan dan pemenuhan kebutuhan modal masyarakat tersebut, tentunya membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar.

Salah satu alternatif dalam pendanaan pembangunan ataupun pemenuhan kebutuhan modal masyarakat yang dapat digunakan adalah melalui lembaga keuangan bank. Peran perbankan dalam menyalurkan modal kepada masyarakat diharapkan semakin besar, hal tersebut disebabkan karena dana yang diperlukan dalam pembangunan ataupun kebutuhan modal masyarakat juga berasal dari masyarakat yang dihimpun melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit ataupun pembiayaan untuk digunakan menuju kearah yang lebih produktif.

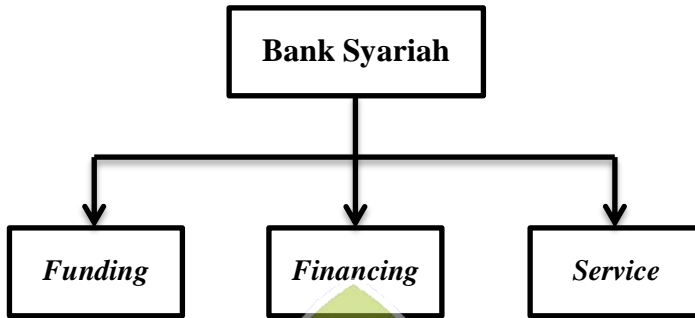
Masyarakat di Indonesia sendiri secara umum telah mengenal dua jenis bank yaitu bank konvensional dan bank syariah. Pengertian bank sendiri telah diatur dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyebutkan bahwa, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁹ Adapun pengertian bank syariah sendiri telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, bahwasannya bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.¹⁰

Bank syariah sendiri memiliki tiga kegiatan operasional utama yaitu pertama menghimpun dana (*funding*) dari masyarakat dalam bentuk simpanan (*saving deposit*) yang dibuat dalam bentuk rekening giro, rekening tabungan dan rekening deposito baik dengan akad *wadiah* ataupun *mudharabah*, kegiatan kedua adalah mengalokasikan dana (*financing*) kepada masyarakat yang membutuhkan, serta yang ketiga memberikan pelayanan (*service*)

⁹ Undang-undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

¹⁰ Undang-undang No. 21 Tahun 2008, Tentang Perbankan Syariah.

kepada nasabah dalam bentuk menerima pembayaran-pembayaran tunai yang berguna bagi nasabah dalam hal mobilitas keuangan berdasarkan prinsip syariah.¹¹ Kegiatan operasional bank syariah tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 1.1
Bagan Kegiatan Operasional Bank Syariah¹²

Bank syariah sebagai lembaga intermediasi memiliki tiga kegiatan utama, yaitu salah satunya menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat dengan membuat akad pembiayaan. Pembiayaan sendiri merupakan sumber profit yang paling besar diantara penyaluran dana lainya yang dilakukan oleh bank syariah.¹³

Pengalokasian pembiayaan pada bank syariah dapat dilakukan melalui beberapa bentuk pembiayaan, diantaranya yaitu:

1. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, seperti pembiayaan *mudharabah*, dan pembiayaan *musyarakah*.
2. Pembiayaan dengan prinsip jual beli, meliputi pembiayaan *Murabahah*, pembiayaan *salam*, dan pembiayaan *istishna*.
3. Pembiayaan dengan prinsip sewa, seperti pembiayaan *ijarah*, dan pembiayaan *ijarah muntahiya biltamlik*.

¹¹ Adiwarman A. Karim , *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 97.

¹² Rizal Yaya, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2016), 54.

¹³ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 105.

4. Pembiayaan dengan bentuk pinjaman atau aktiva tidak produktif seperti pinjaman *qardh*.¹⁴

Bank BRI Syariah sebagai salah satu Bank Umum Syariah milik Pemerintah, juga turut menyalurkan berbagai macam pembiayaan kepada masyarakat. Beberapa jenis pembiayaan yang disalurkan oleh Bank BRI Syariah sendiri diantaranya pembiayaan *mudharabah*, pembiayaan *musyarakah*, pembiayaan *Murabahah*, pembiayaan *salam*, pembiayaan *istishna*, pinjaman *qardh*, dan pembiayaan *ijarah* dengan besaran alokasi sebagai berikut:

Tabel 1.1
Penyaluran Pembiayaan BRI Syariah¹⁵
(Dalam Jutaan Rupiah)

No	Jenis Pembiayaan	Pembiayaan Yang Disalurkan Pertahun				
		2015	2016	2017	2018	2019
1	Murabahah	9.780.350	10.500.533	10.457.017	11.370.876	13.192.848
2	Istishna	7.241	5.760	4.309	3.212	2.700
3	Ijarah	-	-	-	-	17.892
4	Qardh	387.535	293.119	524.101	364.360	399.335
5	Mudharabah	1.106.566	1.271.485	840.974	475.300	407.246
6	Musyarakah	4.962.346	5.185.890	5.447.998	7.406.955	11.019.873

Sumber: *Annual Report* BRI Syariah tahun 2019

Penyaluran pembiayaan yang dilakukan oleh bank tentunya juga selalu diiringi oleh adanya risiko, salah satunya adalah risiko pembiayaan bermasalah atau *non performing financing* yang sangat rentan terjadi. Hal tersebut juga dialami oleh bank BRI Syariah, dimana pembiayaan yang disalurkan juga diikuti dengan pembiayaan bermasalah atau *non performing financing*.

¹⁴ Muhamad, "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah", (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), 46-48.

¹⁵ *Annual Report* BRI Syariah Tahun 2019.

Tabel 1.2
Pembiayaan Bermasalah pada BRISyariah¹⁶

Tahun	Pembiayaan(Triliun Rupiah)	<i>Non performing financing (%)</i>
2015	16,66	3,89
2016	18,03	3,19
2017	19,01	4,72
2018	21,86	4,97
2019	27,38	3,38

Sumber: *Annual Report* BRISyariah tahun 2019

Pembiayaan bermasalah tersebut disebabkan adanya ketidaklancaran nasabah dalam membayar angsuran pokok maupun margin pembiayaan sehingga menyebabkan adanya kolektabilitas. Adapun kolektabilitas tersebut dapat digolongkan sebagai berikut:¹⁷

1. Lancar (Kolektibilitas 1), apabila tidak terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bagi hasil atau margin.
2. Dalam Perhatian Khusus (Kolektibilitas 2), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bagi hasil atau margin sampai dengan 90 hari.
3. Kurang Lancar (Kolektibilitas 3), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bagi hasil atau margin sampai dengan 120 hari.
4. Diragukan (Kolektibilitas 4), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bagi hasil atau margin sampai dengan 180 hari.
5. Macet (Kolektibilitas 5), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bagi hasil atau margin di atas 180 hari.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Ikatan Bankir Indonesia dan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan, “Memahami Bisnis Bank, Modul Sertifikasi Tingkat I General Banking”, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013), 125.

Likuiditas keuangan, solvabilitas dan profitabilitas bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan bank dalam mengelola pembiayaan yang disalurkan. Kebanyakan Bank yang bangkrut atau menghadapi kesulitan keuangan yang akut, karena disebabkan terjerat kasus-kasus *non performing financing* dalam jumlah besar.¹⁸ Oleh karena hal tersebut masalah pembiayaan bermasalah haruslah diatasi oleh pihak bank.

Pembiayaan bermasalah yang terjadi dapat diatasi dengan berbagai cara, diantaranya restrukturisasi, *reschedul* (penjadwalan ulang), maupun dengan upaya eksekusi atau lelang barang jaminan. Jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan, bahwa debitur harus memenuhi kewajiban nya dalam suatu perikatan.¹⁹

Barang jaminan berfungsi sebagai salah satu dari syarat untuk mengajukan produk pembiayaan di bank syariah. Barang jaminan tujuannya bukan untuk dimiliki oleh pihak bank syariah, namun sebagai bukti komitmen dan kesungguhan nasabah karena adanya perjanjian utang piutang antara pihak bank syariah dengan pihak nasabah.

Konsep barang Jaminan sendiri juga dibahas dalam ekonomi syariah. Konsep barang jaminan ini bermula dari konsep *rahn* (gadai) dan *kafalah*. Hal tersebut tercantum dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 283 berikut:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَثِمَ بَعْضُكُم بَعْضًا فليؤدِّ الَّذِي أُوْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۚ وَلِيَتَّقِيَ اللَّهَ رَبَّهُ ۚ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۚ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ (سورة البقرة: ٢٨٣)

¹⁸ Ari Wahyu Wicaksono, "Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Penjualan Di Bawah Tangan Atas Obyek Jaminan Yang Diikat Dengan Fidusia Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang", (Tesis, Universitas Diponegoro, 2007), 2.

¹⁹ Muhamad, "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah", (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016), 330.

Artinya: *“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”* (QS. Al-Baqarah [2] : 283)

Berdasarkan ayat diatas disebutkan bahwa apabila dalam melakukan transaksi secara tidak tunai, maka hendaknya ada barang yang dijadikan sebagai jaminan.

Nasabah yang dinilai sudah tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka barang jaminan dapat disita atau akan dilelang oleh bank. Namun, penyitaan atau pelelangan barang jaminan ini merupakan jalan terakhir apabila nasabah yang melakukan wanprestasi sudah benar-benar tidak punya iktikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya.²⁰

Lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dapat diartikan sebagai kegiatan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang.²¹

Segala bentuk kegiatan pada bank syariah termasuk pada pelaksanaan lelang barang jaminan haruslah mengacu pada prinsip-prinsip syariah. Hal tersebut menjadi sangat penting mengingat kesesuaian dengan prinsip syariah tersebut merupakan siri khas sekaligus nilai terpenting bagi bank syariah.

²⁰ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), 149.

²¹ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.

Tinjauan penulis terhadap penelitian terdahulu berkenaan penelitian tentang kesesuaian antara proses pelaksanaan lelang agunan pada bank syariah dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Fatwa DSN-MUI masih terdapat kasus di lapangan yang menunjukkan belum sesuainya antara pelaksanaan lelang jaminan terhadap ketentuan yang telah diatur dalam fatwa DSN-MUI.

Penelitian yang dilakukan oleh Khurin Fijria Nuzula dan Irham Zaki tersebut menunjukkan belum sesuainya antara pelaksanaan lelang jaminan yang dilakukan Oleh Bank Jatim Syariah dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.25/DSN-MUI/III/2002 terkait dengan eksekusi penjualan barang gadai (*marhun*).²² Hal tersebut menunjukkan adanya suatu masalah, karena dengan adanya realita tersebut menunjukkan masih terdapat praktik kegiatan bank syariah yang belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip syariah, bahkan kejadian serupa mungkin saja terjadi pada bank syariah lainnya.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut diatas, penulis mengambil judul penelitian “**ANALISIS PELAKSANAAN COLLATERAL AUCTION PADA BANK SYARIAH DALAM PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH** (Studi Kasus Pada BRISyariah K.C Bandar Lampung Kedaton), guna melihat secara mendalam apakah pelaksanaan lelang agunan pada BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton tersebut telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang ada, ataukah masih terdapat aspek-aspek yang belum sesuai dengan dengan prinsip-prinsip syariah yang ada.

²² Khurin Fijria Nuzula dan Irham Zaki, “ Tinjauan Implementasi Fatwa Dsn No.25/DSN-MUI/III/2002 Pada Pelaksanaan Penjualan Barang Gadai Yang Tidak Ditebus Di Bank Jatim Syariah”, *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan* Vol. 3 No. 5 (2016)

C. Fokus dan Sub-fokus Penelitian

1. Fokus dalam penelitian ini adalah untuk melihat secara mendalam mengenai pelaksanaan lelang agunan (*collateral auction*) pada bank BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton dengan perspektif ekonomi syariah.
2. Sub-fokus dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:
 - a. Penanganan pembiayaan bermasalah pada BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton.
 - b. Tinjauan terhadap beberapa Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) terkait pelaksanaan lelang.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis uraikan diatas, maka dapat ditarik rumusan masalah pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan lelang jaminan (*Collateral Auction*) pada BRI syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton?
2. Apakah pelaksanaan lelang jaminan (*Collateral Auction*) pada BRI syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan lelang agunan (*Collateral Auction*) pada BRI syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton.
2. Untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan lelang agunan (*Collateral Auction*) pada BRI syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton dengan prinsip-prinsip syariah.

F. Manfaat Penelitian

Penulis berharap dengan adanya penelitian ini dapat memberikan manfaat kepada berbagai pihak sebagai berikut:

1. Kontribusi Teoritis

a. Bagi Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan, memberikan sumbangsih pemikiran mengenai pelaksanaan lelang agunan (*Collateral Auction*) dan penanganan pembiayaan bermasalah pada bank syariah yang sesuai dengan prinsip syariah.

b. Bagi Peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan kepada peneliti mengenai mekanisme lelang agunan (*Collateral Auction*) dan penanganan pembiayaan bermasalah pada bank syariah yang sesuai dengan prinsip syariah.

2. Secara Praktis

a. Bagi Bank Syariah

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada bank syariah mengenai lelang agunan (*Collateral Auction*) agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai pelaksanaan lelang agunan (*Collateral Auction*) dalam rangka penyelesaian pembiayaan bermasalah yang sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis - Ulama Indonesia (DSN-MUI).

c. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi literatur untuk penelitian lebih lanjut, sehingga kekurangan-kekurangan yang ada pada penelitian ini dapat disempurnakan kelak pada penelitian selanjutnya.

G. Kajian Penelitian Terdahulu yang Relevan

Dalam topik penelitian ini, terdapat beberapa penelitian terdahulu yang masih relevan dan saling berkaitan dengan pembahasan penelitian ini. Topik penelitian ini adalah mengenai mekanisme lelang agunan (*Collateral Auction*) terhadap pembiayaan bermasalah pada bank syariah. Adapun penelitian terdahulu tersebut diantaranya, yaitu:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Khurin Fijria Nuzula, dan Irham Zaki pada tahun 2016 dengan judul *“Tinjauan Implementasi Fatwa DSN No.25/DSN-MUI/III/2002 Pada Pelaksanaan Penjualan Barang Gadai Yang Tidak Ditebus Di Bank Jatim Syariah”* dengan hasil penelitian terdapat ketidaksesuaian penjualan barang gadai (*marhun*) di Bank Jatim Syariah dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:25/DSN-MUI/III/2002 terkait dengan eksekusi penjualan barang gadai (*marhun*). Ketidaksesuaian berupa adanya pasal dalam Pedoman Pelaksanaan Pembiayaan Gadai Bank Jatim Syariah yang mengizinkan adanya proses penjualan tidak melalui lelang namun dijual di bawah tangan, dalam praktik penjualannya pun tidak pernah melakukan pelelangan pada barang gadai (*marhun*) yang tidak ditebus seperti yang disebutkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.25/DSN-MUI/III/2002. Penjualan barang gadai (*marhun*) tersebut dianalisis dari 4 pola yaitu: (1) masa jatuh tempo, (2) eksekusi penjualan barang gadai (*marhun*), (3) hasil penjualan barang gadai (*marhun*), (4) kelebihan dan kekurangan hasil penjualan barang gadai (*marhun*).²³
2. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Fadhli pada tahun 2018 dengan judul *“Tinjauan Hukum Islam Terhadap Eksekusi Lelang Jaminan Pada Institusi Perbankan Syariah Di Aceh”* dengan hasil penelitian bahwa dalam pelaksanaan lelang jaminan tersebut, bank masih kerap kali menemui

²³ Khurin Fijria Nuzula dan Irham Zaki, “Tinjauan Implementasi Fatwa Dsn No.25/DSN-MUI/III/2002 Pada Pelaksanaan Penjualan Barang Gadai Yang Tidak Ditebus Di Bank Jatim Syariah”, *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan* Vol. 3 No. 5 (2016).

beragam hambatan sehingga menyebabkan masih dijumpainya aspek-aspek pelaksanaan lelang yang keluar dari koridor hukum islam yang menjunjung tinggi falsafah *masalah* dan konsep keadilan.²⁴

3. Penelitian yang dilakukan oleh Harysah Damar Rahmadani pada tahun 2019 dengan judul “*Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Persero, Tbk Cabang Pembantu Kolaka*” dengan hasil penelitian yaitu upaya yang dilakukan oleh Bank Muamalat Capem Kolaka untuk mengatasi pembiayaan bermasalah adalah dengan cara restrukturisasi dengan melakukan penjadwalan ulang untuk memperpanjang waktu pelunasan pembayaran cicilan, mengurangi jumlah kewajiban yang harus dibayarkan atau dengan menambah modal nasabah, menjual jaminan secara suka rela, mengambil alih agunan ataupun dengan cara lelang agunan.²⁵
4. Penelitian yang dilakukan oleh Sitti Saleha Madjid pada tahun 2018 dengan judul “*Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah*” dengan hasil penelitian yaitu penanggulangan pembiayaan bermasalah dapat dilakukan melalui penyelesaian oleh bank sendiri secara bertahap dengan pendekatan persuasif. Bila tahap pertama tersebut telah dilakukan, maka dapat digunakan langkah dan tahapan berikutnya antara lain penyelesaian melalui *debt collector*, penyelesaian melalui Kantor Lelang, penyelesaian melalui badan peradilan (*al-qadha*), penyelesaian melalui badan arbitrase (*tahkim*) dan Penyelesaian melalui Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) untuk bank-bank BUMN.²⁶
5. Penelitian yang dilakukan oleh Marnita pada tahun 2016 dengan judul “*Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai*

²⁴ Muhammad Fadhli, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Eksekusi Lelang Jmainan Pada Institusi Bnak Syariah di Aceh”, *At-Tasyri* Vol. XI. No. 2 (2018).

²⁵ Harysah Damar Ramadani, “Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Persero, Tbk Cabang Pembantu Kolaka”, *Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah* Vol. II. No. 1 (2019).

²⁶ Sitti Saleha Madjid, “Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. II. No. 2 (2018).

Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalah Indonesia Cabang Lampung” dengan hasil penelitian yaitu praktek lelang eksekusi jaminan hak tanggungan dilakukan dengan dua cara, yaitu: Pertama, Bank mengajukan permohonan fiat eksekusi Hak Tanggungan kepada Pengadilan Agama berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT. Kedua, Bank juga dapat mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan secara langsung (parate eksekusi) ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai Pasal 6 UUHT. Melalui teori *Mashalihul Mursalah* dengan mengambil filosofi kemanfaatan bagi orang banyak dan Teori ‘*Urf*’ sesuai dengan qaidah “*Al-‘adatu muhakkamah*” (Adat kebiasaan itu merupakan syari’at yang ditetapkan sebagai hukum) ditemukan bahwa Hak Tanggungan dalam penerapannya sudah sesuai dengan Hukum Islam.²⁷

Penulis dalam penelitian ini membahas berbagai aspek dalam pelaksanaan lelang jaminan yang belum dibahas pada penelitian terdahulu. Pembahasan tersebut meliputi proses pra lelang, pelaksanaan lelang baik secara langsung maupun secara online, serta praktek pasca lelang.

Pelaksanaan lelang pada penelitian ini juga penulis tinjau dengan berbagai acuan yaitu meliputi Ayat Al-Quran, Hadits, Fatwa DSN-MUI terkait lelang, juga dengan kaidah-kaidah fiqih serta nilai-nilai ekonomi syariah. Selain itu, objek yang peneliti teliti saat ini yaitu bank BRISyariah K.C Bandar Lampung Kedaton juga berbeda dengan objek penelitian pada penelitian terdahulu di atas, sehingga memberikan ruang kosong untuk peniliti.

²⁷ Marnita, “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamlat Indonesia Cabang Lampung”, *Fiat Justisia Journal of Law* Vol. X. No. 3 (2016).

H. Metode Penelitian

Metode penelitian dirasa sangat penting untuk dijelaskan dalam skripsi ini, agar skripsi ini dapat tersusun secara sistematis, jelas, dan benar. Adapun metode penelitian yang penulis gunakan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

Metode penelitian adalah suatu cara atau tahapan-tahapan yang dapat memudahkan seorang penulis dalam melakukan penelitian, dengan tujuan dapat menghasilkan penelitian yang berbobot dan berkualitas. Metode penelitian berhubungan erat dengan prosedur, teknik, alat, serta desain penelitian yang digunakan.

1. Pendekatan dan jenis penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian kali ini adalah pendekatan penelitian kualitatif. Penggunaan pendekatan kualitatif dalam penelitian ini adalah dengan mencocokkan antara teori yang berlaku dengan realita empirik dengan metode diskriptif. Metode kualitatif adalah mencari pengertian yang mendalam tentang suatu gejala, fakta, atau realita.²⁸

2. Sumber Data

Adapun sumber data yang diperlukan untuk menulis skripsi yang berkaitan dengan penelitian diperoleh melalui:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang bersifat utama dan terkait langsung dengan masalah yang dibahas dan diperoleh dilapangan.²⁹ Sumber primer ini diperoleh melalui wawancara kepada pihak internal Bank BRISyariah K.C Bandar Lampung Kedaton yang berwenang dalam urusan lelang agunan/jaminan. Selain melalui wawancara, data primer dalam penelitian ini juga dapat diambil melalui observasi secara langsung.

²⁸ J.R. Raco, *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Grasindo, 2012), 1.

²⁹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Raja Grafindo, 1997), 116.

b. Sumber Data Sekunder

Selain menggunakan sumber data primer peneliti juga membutuhkan data-data sekunder yang diperoleh dari buku-buku, jurnal, artikel, karya ilmiah, website, *annual report*, dan Undang-Undang serta peraturan yang berkaitan mengenai penelitian ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan pada penelitian ini untuk memperoleh data selengkap-lengkapny adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah suatu metode pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya.³⁰ Wawancara penelitian ini peneliti lakukan dengan beberapa pihak yaitu pihak internal BRISyariah K.C Bandar Lampung Kedaton.

b. Dokumentasi

Kegiatan dokumentasi yaitu mengumpulkan berbagai data yang relevan dengan topik penelitian melalui kumpulan dokumen, jurnal, maupun laporan.

c. Observasi

Peneliti juga melakukan kegiatan observasi yaitu dengan mengikuti kegiatan lelang yang sedang berlangsung, dengan cara melakukan pengamatan terhadap lelang yang sedang berlangsung (observasi partisipasi).

4. Teknik Analisis Data

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif, yaitu suatu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif dari wawancara atau sumber-sumber tertulis.

Analisis data kualitatif adalah bersifat induktif, yaitu suatu analisis berdasarkan data yang diperoleh, selanjutnya dikembangkan menjadi hipotesis. Berdasarkan hipotesis yang dirumuskan berdasarkan data tersebut, selanjutnya

³⁰ Rindawan, *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*, (Bandung: Alfabeta, 2005), 29-30.

dicarikan data lagi sehingga selanjutnya dapat disimpulkan apakah hipotesis tersebut diterima ataukah ditolak berdasarkan data yang terkumpul, untuk selanjutnya ditarik kesimpulan.³¹

Teknik analisa penelitian ini menggunakan teknik analisis yang dilakukan oleh Miles dan Huberman, dengan melakukan langkah-langkah sebagai berikut:³²

- a. Pengumpulan data, proses pengumpulan data penelitian. Pada tahap ini peneliti akan mengumpulkan data terlebih dahulu yang didapatkan dari hasil observasi, wawancara yang telah dilakukan dan dari dokumentasi yang telah ada sebelumnya.
- b. Reduksi data, proses penggabungan dan penyeragaman segala bentuk data yang diperoleh menjadi satu bentuk tulisan yang akan dianalisis.
- c. Penyajian data, data yang telah diperoleh disajikan dalam bentuk daftar kategori setiap data yang akan didapat dengan bentuk naratif.
- d. Penarikan kesimpulan, proses lanjutan dari reduksi data dan penyajian data, data yang disimpulkan berpeluang untuk menerima masukan. Penarikan kesimpulan sementara masih dapat diuji dengan data di lapangan.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan penulis anggap sangat diperlukan dalam skripsi ini, agar logika penyusunan dan korelasi antar bab dalam skripsi ini dapat diketahui. Sistematika pembahasan yang penulis gunakan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

Bab I, yaitu pendahuluan yang berisi pengantar diangkatnya masalah dalam skripsi ini. Bab pertama ini, diawali dengan penegasan judul, kemudian dilanjutkan dengan latar belakang masalah, fokus dan sub-fokus penelitian, rumusan masalah,

³¹ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), 320.

³² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2011), 222.

tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian penelitian terdahulu yang relevan, dan sistematika pembahasan.

Bab II, yaitu berisi landasan teori yang berisi tentang penjelasan mengenai teori penawaran, *collateral auction* (lelang jaminan/agunan), konsep barang jaminan dalam ekonomi Islam, bank syariah, dan beberapa fatwa DSN-MUI tentang lelang.

Bab III, yaitu berisi deskripsi objek penelitian yang di dalamnya terdiri dari gambaran umum objek penelitian, dan penyajian fakta dan data yang diperoleh pada saat penelitian dalam hal ini adalah mekanisme pelaksanaan *collateral auction* (lelang jaminan) pada bank BRIsyariah K.C Bandar Lampung Kedaton.

Bab IV, yaitu analisi penelitian yang berisi analisis data penelitian, dan pemaparan temuan penelitian yang telah diperoleh pada saat penelitian baik melalui wawancara dengan pegawai bank yang berwenang dalam masalah pelaksanaan lelang.

Bab V, yaitu penutup yang di dalamnya menjelaskan kesimpulan yang diperoleh, serta rekomendasi yang dapat diberikan sehingga dapat memberikan manfaat kepada semua pihak yang membutuhkan dan dapat memberikan jawaban secara ringkas dari permasalahan yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya.



BAB II LANDASAN TEORI

A. Teori Penawaran

1. Pengertian Penawaran

Penawaran adalah jumlah barang yang produsen ingin tawarkan (jual) pada berbagai tingkat harga selama satu periode tertentu.³³

Menurut Ahman, penawaran diartikan sebagai keseluruhan jumlah barang dan jasa yang ditawarkan dalam berbagai kemungkinan harga yang berlaku di pasar dalam satu periode tertentu. Dari pengertian tersebut terdapat dua besaran (*variable*) ekonomi, yaitu jumlah barang yang ditawarkan atau akan dijual dan variabel tingkat harga. Kedua variabel tersebut menunjukkan adanya hubungan diantara keduanya. Sedangkan variabel waktu dianggap konstan atau diabaikan.³⁴

Berdasarkan beberapa pengertian penawaran di atas, penulis menyimpulkan bahwa penawaran adalah keseluruhan jumlah barang dan jasa yang produsen ingin tawarkan pada berbagai tingkat harga yang berlaku di pasar dalam satu periode tertentu.

2. Teori Penawaran

Alfred Marshall selaku penemu konsep penawaran, menyatakan bahwa penawaran merupakan perbandingan lurus antara harga dan penawaran. Hal tersebut dapat diartikan sebagai berikut:

Perbandingan lurus antara harga terhadap jumlah barang yang ditawarkan, yaitu jika harga naik maka penawaran juga akan naik, maupun sebaliknya jika harga

³³ Pratama Rahardja, Mandala Manurung, *Pengantar Ilmu Ekonomi*, (Jakarta: LPFEUI, 2008), 32.

³⁴ Eeng Ahman, Yana Rohmana, *Teori Ekonomi Mikro*, (Bandung: UPI, 2009), 98-99.

turun maka penawaran juga akan menurun dengan asumsi *ceteris paribus*.³⁵

Ceteris paribus adalah istilah asing yang dapat diartikan bahwa semua *variable* selain yang sedang dipelajari diasumsikan dalam keadaan konstan.

3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penawaran

Rahardja dan Manurung dalam bukunya yang berjudul Pengantar Ilmu Ekonomi menjelaskan beberapa faktor yang mempengaruhi penawaran, diantara faktor-faktor tersebut adalah:

- a. Harga barang itu sendiri;
- b. harga barang lain yang terkait;
- c. Harga faktor produksi;
- d. Biaya produksi;
- e. Teknologi produksi;
- f. Jumlah pedagang/penjual;
- g. Tujuan perusahaan, dan;
- h. Kebijakan pemerintah.³⁶

Sukirno dalam bukunya yang berjudul Mikro Ekonomi Teori Pengantar Edisi Ketiga juga menyebutkan faktor-faktor yang mempengaruhi penawaran, diantara faktor-faktor tersebut yaitu:

- a. Harga barang itu sendiri;
- b. Harga barang-barang lain;
- c. Biaya produksi;
- d. Tujuan-tujuan operasi perusahaan;
- e. Tingkat teknologi yang digunakan.³⁷

4. Kurva Penawaran

Kurva penawaran merupakan garis menaik yang menghubungkan anataga harga dengan jumlah penawaran

³⁵ *Ibid*, 102.

³⁶ Pratama Rahardja, Mandala Manurung, *Pengantar Ilmu Ekonomi*, (Jakarta: LPFEUI, 2008), 32.

³⁷ Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar Edisi Ketiga*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), 85.

suatu barang (*supply curves are usually derived from supply schedules*).³⁸

Sukirno menjelaskan bahwa kurva penawaran adalah suatu kurva yang menunjukkan hubungan di antara harga suatu barang tertentu dengan jumlah barang tersebut yang ditawarkan. Dalam menganalisis kurva penawaran perlu dibedakan antara dua pengertian, yaitu: penawaran yang berarti seluruh kurva penawaran, dan jumlah barang yang ditawarkan berarti jumlah barang yang ditawarkan pada suatu tingkat harga tertentu.³⁹

Kurva penawaran dapat terbentuk karena adanya skedul penawaran. Skedul penawaran yaitu suatu daftar yang menunjukkan tentang jumlah barang dan jasa yang akan ditawarkan atau dijual pada tingkat harganya. Skedul penawaran bersifat mencerminkan hubungan yang logis antara tingkat harga dengan jumlah barang atau jasa yang ditawarkan.⁴⁰

Gambaran mengenai skedul penawaran dan kurva penawaran sebagai berikut:

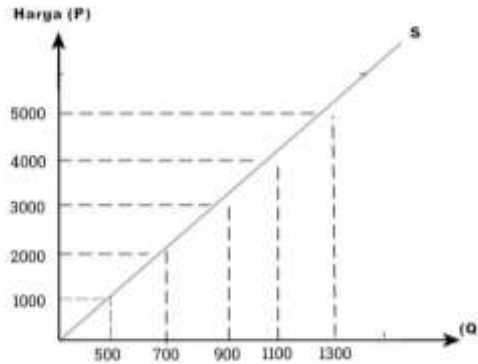
Tabel 2.1
Skedul Harga dan Penawaran Mobil

Harga Mobil (Jutaan Rupiah)	Kuantitas Mobil yang ditawarkan
1000	500
2000	700
3000	900
4000	1100
5000	1300

³⁸ Yana Rohmana, *Pengantar Ekonomi Mikro*, (Bandung: UPI, 2011), 7.

³⁹ Sadono Sukirno, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar Edisi Ketiga*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), 86.

⁴⁰ Eng Ahman, Yana Rohmana, *Teori Ekonomi Mikro*, (Bandung: UPI, 2009), 100.



Gambar 2.1
Kurva Penawaran Mobil

B. Auction (Lelang)

1. Pengertian Lelang

Christopher L. Allen, seorang *Auctioneer* dari Australia mendefinisikan lelang sebagai *“The sale by auctions involves an invitation to the public for the purchase of real or personal property offered for sale by making successive increasing offers until, subject to the sellers reserve price the property is knocked down to the highest bidder”*. Menurut Mr. M.T. G. Maulenberg, seorang ahli lelang negeri Belanda dari Departement of Marketing and Agricultural Market Research, University of Wageningen menggaris bawahi hal ini dengan mengemukakan bahwa; *“Auction is an intermediary between buyers and sellers. The main objective is price discovery”*, kemudian Polderman juga menjelaskan, Penjualan Umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persekutuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun peminat dengan syarat:

- a. Penjualan harus selengkap mungkin;
- b. Ada kehendak untuk mengikat diri

- c. Pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.⁴¹

Pengertian lelang secara umum dipakai di Indonesia adalah penjualan barang yang dilakukan dimuka umum termasuk melalui media elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.⁴²

Kata lelang sendiri merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *auction* yang berasal dari bahasa latin *augere/auctus* yang artinya meningkat (*augment/to increase*).⁴³ Lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah “Penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang”.⁴⁴

Pengertian lelang juga dapat ditemukan dalam Undang-Undang Tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa yang menyatakan “Setiap penjualan di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli”.⁴⁵ Jadi, pengertian lelang dapat penulis simpulkan yaitu jual beli yang dilakukan secara terbuka di depan umum dengan terus menawarkan harga hingga mencapai harga tertinggi.

2. Peraturan Perundang-undangan Lelang di Indonesia

Berikut beberapa peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum pelaksanaan lelang di Indonesia, yaitu:

⁴¹ Adwin Tista, “Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia”, *Jurnal Al' Adl*, Vol. 5 No.10 (2013), 47-48.

⁴² Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia. No. 304/KMK.01/2002.

⁴³ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2286/SEJARAH-LELANG.html>, diakses pada 30 Januari 2021.

⁴⁴ Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.

⁴⁵ Pasal 17 Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997.

- a. Undang-Undang Lelang (*Vendu Reglement, Ordonantie* 28 Februari 1908 *Staatsblad* tahun 1908 Nomor : 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* tahun 1941 Nomor : 3);
- b. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie* yang dimuat dalam *Staatsblad* tahun 1908 Nomor : 190, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad* tahun 1930 Nomor : 85);
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) *Staatsblad* 1847 Nomor 23;
- d. Reglement Indonesia yang diperbaharui atau RIB (*Het Herziene Indonesisch Reglement* atau HIR) *Staatsblad* 1941 Nomor 44;
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menggantikan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 52 Pasal 1 Angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 53 Pasal 1 Angka 34 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016;
- f. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I;
- g. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 189/PMK.06/2017 Tentang Petunjuk Pejabat Lelang Kelas II yang menggantikan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013;
- h. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang;
- i. Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 5/KN/2017 Tentang Risalah Lelang;

3. Syarat-Syarat Lelang

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan pelaksanaan pelelangan menurut peraturan perundangan-undnagan adalah sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan lelang harus disaksikan dan dilaksanakan oleh pejabat lelang terkecuali ditentukan oleh undang-undang.
- b. Dilaksanakan secara terbuka yang dihadiri oleh penjual dan pembeli lelang.
- c. Dilaksanakan dalam jam kerja yang ditentukan oleh KPKNL atau wilayah jabatan pejabat lelang kelas II tepat barang berada.
- d. Adanya uang jaminan yang disetorkan kepada KPKNL.
- e. Adanya nilai limit.
- f. Pelaksanaan lelang didahului oleh pengumuman lelang.
- g. Pemilik dan penjual harus menunjukkan dokumen resmi mengenai objek barang lelang.
- h. Pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilaksanakan secara tunai dengan batas waktu 3 hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- i. Harus ada risalah lelang.⁴⁶

4. Proses Lelang

Eksekusi hak tanggungan diawali dengan *ann maning* (teguran) dan berakhir dengan pelelangan tanah beserta dengan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dibebani dengan hak tanggungan, dan sebelum dilaksanakan tidak perlu dilaksanakan sita eksekusi.

- a. Prosedur *ann maning*
 1. Setelah penggugat (yang menang) mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan agama.
 2. Ketua pengadilan agama memerintahkan kepada juru sita atau juru sita pengganti untuk memanggil teregugat (yang kalah) untuk diberi peringatan

⁴⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2016), 123-124.

(teguran) agar melaksanakan isi putusan secara sukarela.

3. *Ann maning* (teguran) dilaksanakan dalam sidang insidentil oleh ketua pengadilan didampingi panitera siding dan dihadiri oleh tergugat (yang kalah).
4. *Ann maning* (teguran) supaya tergugat (yang kalah) melaksanakan putusan dalam waktu 8 hari sejak dilaksanakan *ann maning* (teguran) tersebut.
5. *Ann maning* (teguran) dibuat berita acara *ann maning* bahwa *ann maning* telah dilaksanakan.
6. Apabila dalam waktu 8 hari ternyata tergugat (yang kalah) mau melaksanakan putusan hakim, maka ketua pengadilan agama mengeluarkan penetapan yang isinya perintah kepada juru sita atau juru sita pengganti untuk melaksanakan eksekusi.⁴⁷

b. Prosedur lelang secara *Online*

Pelaksanaan lelang selain dapat diikuti secara langsung, sekarang juga dapat diikuti secara *online* melalui laman lelang.go.id yang merupakan situs resmi pemerintah yang menyangkut perlelangan *online*. Situs tersebut dikelola oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan yang bekerja sama dengan beberapa bank nasional, baik bank konvensional maupun bank syariah.

Beberapa jenis barang yang dilelang cukup beragam mulai dari aset properti seperti tanah, rumah, ruko, pabrik, hotel, vila, sampai beberapa benda keperluan seperti obyek inventaris dan elektronik. Adapun langkah-langkah dalam mengikuti kegiatan lelang secara *online* tersebut adalah sebagai berikut:

⁴⁷ Suhaimi. "Eksekusi Hak Tanggungan di Bank Syariah Pasca Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006," *QIYAS: Jurnal Hukum Islam dan Peradilan*, Vol. 2, NO. 1, (2017).

1. Mendaftar akun dengan mengisi nama lengkap, *email*, nomor ponsel, dan *password*, kemudian aktivasi akun melalui *email*.
 2. Setelah memiliki akun dan masuk ke laman lelang.go.id, selanjutnya memilih benda yang ingin dibeli di beranda berdasarkan kategori benda atau kantor cabang yang tersedia.
 3. Klik “ikut lelang” dan centang status keikutsertaan dengan memilih salah satu opsi dari “saya mengikuti lelang ini untuk diri saya sendiri atau “saya mengikuti lelang atas kuasa dari badan hukum”.
 4. Lengkapi dokumen yang disyaratkan dalam pengumuman lelang, lalu centang pernyataan “saya berkehendak untuk mengikuti lelang serta telah membaca dan menyetujui syarat dan ketentuan lelang ini” dan klik “ikut lelang ini”.
 5. Setelah mengikuti prosedur di atas, Anda dapat setor uang jaminan lelang berdasarkan petunjuk pembayaran yang telah disediakan.
 6. Selanjutnya Anda tinggal menunggu verifikasi penyetoran uang jaminan dari Pegawai KPKNL untuk dapat mengajukan penawaran lelang.⁴⁸
5. Subjek dan Penyelenggaraan Lelang
- a. Pejabat Lelang

Menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013, yang dimaksud dengan Pejabat Lelang adalah “orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang”. Artinya “Pejabat Lelang” atau “Juru Lelang” adalah : orang yang

⁴⁸ Mochammad Ade Pamungkas, “Cara dan Syarat Ikut Lelang Onlinedi lelang.go.id”, Tirto.id, 2020 <https://www.google.com/amp/s/amp.tirto.id/cara-dan-syarat-ikut-lelang-online-di-lelangoid-fVea>.

diberi “wewenang khusus” oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan “penjualan barang secara lelang” berdasarkan “peraturan menteri keuangan.” Pejabat lelang terbagi menjadi 2 bagian yaitu pejabat 29PMK NO. 93 /PMK.06/ 2010 Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 Ayat 6-9 40 kelas I dan kelas II.⁴⁹

Menurut pasal 3 (1) ayat (2) Vendu Reglement dibedakan atas sebagai berikut :

1. Pejabat Lelang/Juru Lelang Kelas I
 - a. Pejabat Pemerintah atau pegawai negeri sipil yang diangkat khusus sebagai Pejabat Lelang.
 - b. Kepala Kas Negara yang ditugaskan sebagai Pejabat Lelang (dihapus sejak tahun 1930).
2. Pejabat Lelang/Juru Lelang Kelas II
 - a. Pegawai negeri sipil selain Pejabat Lelang kelas I, yang memegang jabatan rangkap sebagai Pejabat Lelang/Juru Lelang.
 - b. Orang-orang yang khususbukan pegawai Negeri sipil yang diangkat sebagai Pejabat Lelang/Juru Lelang.⁵⁰

b. Penyelenggara Lelang

1. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang merupakan Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) atau Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan dibidang lelang.

2. Balai Lelang

Balai lelang merupakan suatu badan usaha atau perusahaan milik Swasta/BUMN/BUMD atau kerjasama antara pihak swasta, BUMN dan BUMD

⁴⁹ Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: CV. Mandar Maju CET. Ke-2, 2013), 151-152.

⁵⁰ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 pasal 1 angka 14

yang melaksanakan kegiatan pelayanan dibidang lelang.⁵¹

3. Pengawas Lelang

Pengawas lelang merupakan terjemah dari istilah *superintenden*, yaitu pejabat yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada Pejabat Lelang. Dengan kata lain, superintenden ini merupakan unit pengawas pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang/Kantor Lelang/Balai Lelang. Pengawas Lelang terbagi menjadi :

a. Pengawas Lelang Pejabat Kelas I

1. Melakukan pembinaan teknis dan yuridis terhadap Pejabat Lelang Kelas I.
2. Melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Pejabat Lelang Kelas I.
3. Melakukan pemeriksaan langsung atau tidak langsung dan melaporkan pemeriksaan kepada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
4. Melakukan pemantauan pelaksanaan lelang.⁵²

b. Pengawas Lelang Pejabat Kelas II

1. Melakukan pembinaan teknis dan administrasi lelang.
2. Melakukan pemeriksaan langsung atau tidak langsung dan dan melaporkan pemeriksaan kepada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.
3. Menindaklanjuti usulan sanksi dari Kantor Direktorat Jenderal Kekayaan Negara atas nama Menteri Keuangan.
4. Melakukan pelaksanaan lelang.⁵³

⁵¹ Mantayborbir dan Imam Jauhari, *Hukum Lelang Negara Di Indonesia*, (Jakarta : Pustaka Bangsa Press, 2003), 87

⁵² Ropaun Rambe, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2004), 79.

⁵³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2016), 241.

C. *Collateral* (Barang Jaminan)

1. Pengertian Jaminan

Jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan, bahwa debitur harus memenuhi kewajiban nya dalam suatu perikatan. Pendapat yang sama menurut Mariam Darus Badruzaman, jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Pengertian jaminan menurut Djuhaendah Hasan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau pinjaman debitur.

Pengertian jaminan tersebut mencakup juga fungsi dari jaminan yaitu sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditur terhadap kepastian pelaksanaan prestasi dari debitur. Jaminan selalu berarti alternative terakhir dari sumber pelunasan kredit dalam hal kredit tidak dapat dilunasi oleh nasab debitur dari kegiatan usahanya karena kegiatan usahanya itu mengalami kesulitan untuk menghasilkan uang. Jaminan meliputi keyakinan terhadap kemampuan debitur untuk mengembalikan kreditnya . juga yang terpenting adanya suatu agunan sebagai tindakan perventif apabila debitur wanprestasi.⁵⁴

Jadi, berdasarkan beberapa pengertian mengenai jaminan di atas, dapat disimpulkan bahwa jaminan adalah segala sesuatu yang memiliki nilai dan dapat dijadikan sebagai tanggungan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur atas suatu transaksi yang dilakukan.

⁵⁴ Etty Mylyati, *Kredit Perbankan (Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia)*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2016), 112

2. Fungsi Jaminan

Fungsi jaminan dalam pembiayaan di bank syariah sangatlah penting salah satu fungsi utama adanya jaminan adalah untuk melindungi pembiayaan dari risiko kerugian, baik yang disengaja atau tidak disengaja. Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut.⁵⁵

Rachmadi Usman dalam bukunya yang berjudul *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, juga menjelaskan mengenai kegunaan dari barang jaminan. Diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurangnya untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.⁵⁶

⁵⁵ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Perbankan Syariah*, (Jakarta : PT.Gramedia Pustaka Utama, 2012), 298.

⁵⁶ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia pustaka Utama, 2003), 286.

D. *Non Performing Financing* (Pembiayaan Bermasalah)

1. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang kekurangan dana (defisit unit).⁵⁷ Menurut Undang-Undang Perbankan N0. 10 Tahun 1998, pembiayaan diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁵⁸

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, return atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan di bank syariah. Adapun bentuk return yang bank syariah terima dapat berupa imbalah *ujrah*, *margin Murabahah*, *fee*, ataupun bagi hasil dengan berdasarkan akad yang telah disepakati antara bank syariah dan nasabah.

Setiap pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah kepada nasabah tentunya juga diikuti dengan adanya risiko yang harus dihadapi oleh pihak bank. Salah satu risiko tersebut adalah pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah dapat diartikan sebagai pembiayaan yang telah terjadi kemacetan antara pihak debitur yang tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada pihak kreditur.

Dendyawijaya menyatakan bahwa, pembiayaan bermasalah adalah “pembiayaan-pembiayaan yang kategori

⁵⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 160.

⁵⁸ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013), 106.

kolektibilitasnya masuk dalam kriteria pembiayaan kurang lancar, pembiayaan diragukan, dan pembiayaan macet”.⁵⁹

Rasio yang digunakan bank syariah untuk mengukur risiko tersebut biasa dikenal dengan nama *Non Performing Finance* (NPF) atau pembiayaan bermasalah merupakan salah satu indikator kunci untuk menilai kinerja bank.

Non Performing Finance (NPF) sendiri secara luas dapat didefinisikan sebagai suatu pembiayaan dimana pembayaran yang dilakukan tersendat-sendat dan tidak mencukupi kewajiban minimal yang ditetapkan sampai dengan pembiayaan yang sulit untuk dilunasi atau bahkan tidak dapat ditagih.⁶⁰ Jadi, berdasarkan beberapa pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud pembiayaan bermasalah adalah ketidakmampuan debitur untuk membayar atau melunasi pembiayaan yang dilakukan dan hal tersebut menyebabkan adanya pelanggaran atau cidera janji (selanjutnya disebut wanprestasi) yang dapat menyebabkan kerugian bagi pihak bank.

2. Penggolongan Pembiayaan Bermasalah

Penggolongan kolektibilitas pembiayaan (kualitas pembiayaan) berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah menyatakan bahwa kualitas aktiva produktif dalam bentuk pembiayaan digolongkan menjadi lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet.⁶¹

Kolektibilitas pembiayaan (kualitas pembiayaan) pada debitur digolongkan sebagai berikut:⁶²

a. Pembiayaan Lancar (*Pass*)

Pembiayaan yang digolongkan lancar, apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

⁵⁹ Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan, Edisi Kedua, Cetakan Kedua*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005), 82.

⁶⁰ Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 31 (Revisi 2000).

⁶¹ Pasal 8 Ayat 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/PBI/2011.

⁶² Veithzal Rivai dan Arfian Arifin, *Islamic banking: sebuah teori, konsep, dan aplikasi*. Ed. 1 cet. 1, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 74.

1. Pembayaran angsuran pokok/atau bunga tepat waktu
2. Memiliki mutasi rekening yang aktif
3. Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*)

b. Dalam Perhatian Khusus (*Special Mention*)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari
2. Kadang-kadang terjadi cerukan
3. Mutasi rekening relatif aktif
4. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan
5. Didukung oleh pinjaman baru

c. Kurang Lancar (*Sub-Standard*)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan kurang lancar apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari
2. Sering terjadi cerukan
3. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah
4. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari
5. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur
6. Dokumentasi pinjaman yang lemah

d. Diragukan (*Doubtful*)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan yang diragukan apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari
2. Terjadi cerukan bersifat permanen
3. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari

4. Terjadi kapitalisasi bunga
5. Dokumentasi hukum yang lemah, baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan

e. Macet (*Loss*)

Pembiayaan yang digolongkan kedalam pembiayaan macet apabila memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari
2. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru

Jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar baik segi hukum maupun kondisi pasar. Yang dikategorikan pembiayaan bermasalah adalah kualitas pembiayaan yang masuk golongan kurang lancar, diragukan, dan macet, disebut juga dengan pembiayaan tidak berprestasi atau wanprestasi (*Non Performing Finance/NPF*).⁶³

3. Faktor Penyebab Terjadinya Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan bermasalah dapat disebabkan oleh banyak faktor, baik yang berasal dari debitur maupun dari kondisi pihak bank yang memberikan pembiayaan tersebut. Dalam praktiknya pembiayaan bermasalah disebabkan oleh faktor-faktor sebagai berikut:

a. Faktor Internal (Pihak Perbankan)

Kesalahan bank yang dapat mengakibatkan pembiayaan bermasalah terjadi adalah berawal dari tahap perencanaan, tahap analisis dan tahap pengawasan. Adapun beberapa hal yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah pada pihak perbankan adalah sebagai berikut:⁶⁴

⁶³ Trisandi P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, cet. 1, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), 105.

⁶⁴ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan (Edisi Revisi)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), 96.

1. Kurang pengecekan terhadap profil latar belakang calon debitur;
 2. Kurang menganalisa maksud dan tujuan penggunaan pembiayaan dan sumber pembayaran pembiayaan kembali;
 3. Kurang pemahaman terhadap keuangan yang dibutuhkan dari calon debitur serta manfaat pembiayaan yang diberikan;
 4. Kurang mahir dan cekatan dalam menganalisa laporan keuangan calon debitur;
 5. Kurang lengkap dan terperinci dalam mencantumkan syarat-syarat yang diperlukan;
 6. Terlalu agresif dan terburu-buru;
 7. Pemberian kelonggaran pembayaran terlalu banyak;
 8. Kurangnya pengalaman *Account Officer* dalam melaksanakan tugasnya;
 9. Mudah untuk dipengaruhi, diintimidasi atau dipaksa oleh calon debitur karena berbagai alasan;
 10. Keyakinan yang berlebihan;
 11. Kurang mengadakan *review* dan menganalisa laporan;
 12. Kurang mengadakan kunjungan atau survei ke lokasi debitur;
 13. Kurang mengadakan kontak atau komunikasi dengan debitur;
 14. Pengikatan agunan kurang sempurna;
 15. Adanya kepentingan pribadi pihak bank atau *account officer*;
 16. Tidak menerapkan kebijakan dalam pembiayaan yang sehat;
 17. Sikap terlalu memudahkan, dari pejabat bank atau *account officer*.
- b. Faktor Eksternal (Pihak Debitur) Dari faktor eksternal pihak debitur pada pembiayaan bermasalah terjadi karena beberapa hal sebagai berikut:

1. Debitur tidak kompeten dalam menjalankan usahanya;
2. Debitur tidak atau kurangnya pengalaman ;
3. Debitur kurang memberikan dan memaksimalkan waktu untuk usahanya;
4. Debitur sengaja tidak mengembalikan pembiayaan yang telah diterima;
5. Debitur tidak ingin mengambil risiko;
6. Debitur tidak jujur;
7. Debitur serakah;
8. Kondisi perekonomian;
9. Bencana alam;
10. Perubahan kebijakan peraturan pemerintah.

E. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank merupakan lembaga perantara keuangan atau biasa disebut dengan *financial intermediary*. Artinya, lembaga bank adalah lembaga yang dalam aktivitasnya berkaitan dengan masalah uang. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu dikaitkan dengan masalah uang yang merupakan alat pelancar terjadinya perdagangan yang utama.⁶⁵

Pada Pasal 1 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, disebutkan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Pada Pasal 2 UU Nomor 21 Tahun 2008, disebutkan bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Selanjutnya pada Pasal 3 disebutkan bahwa bank syariah memiliki tujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan

⁶⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005), 1.

keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.⁶⁶

Bank syariah adalah bank yang beroperasi tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi SAW.⁶⁷ Jadi, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan bank syariah adalah lembaga keuangan yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat untuk selanjutnya menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dan memberikan jasa keuangan lainnya kepada masyarakat dengan landasan dan tata cara operasionalnya menggunakan prinsip-prinsip syariah dan ketentuan berdasarkan Al-Qur'an dan Al-Hadist.

2. Dasar Hukum Bank Syariah

a. Al-Qur'an

Bank Syariah dalam operasionalnya berpegang teguh kepada Al-Qur'an dan Al-Hadis sebagai dasar hukumnya. Adapun Ayat Al-Qur'an yang menjadi landasan hukum perbankan syariah tersebut adalah Q.S Al-Baqarah[2] ayat 275 sebagai berikut:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ
وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَىٰ
اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (سورة

(البقرة: ٢٧٥)

⁶⁶Rizal Yaya, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer* (Jakarta: Salemba Empat, 2016), 48.

⁶⁷ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), 2.

Artinya: *“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”* (Q.S Al-Baqarah[2]: 275).

Allah SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, namun realita yang terjadi di lapangan riba sendiri memang sudah melekat dan menjadi kebiasaan masyarakat dengan cara menguntungkan salah satu pihak sedangkan pihak lain dirugikan. Maka berdasarkan fenomena yang terjadi tersebut kehadiran perbankan syariah dengan sistem bagi hasil yang ada di dalamnya diharapkan dapat menjadi solusi untuk menghindari riba.

b. Peraturan Perundang-undangan tentang Bank Syariah

Keberadaan bank syariah di Indonesia sendiri secara legal telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Adapun peraturan perundang-undangan yang menjadi pedoman kegiatan perbankan syariah adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pada pembagian penjelasan Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 dinyatakan bahwa peranan bank dalam menyelenggarakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah perlu ditingkatkan untuk menampung aspirasi dan kebutuhan masyarakat. Dengan

demikian, maka pemberlakuan Undang-Undang ini memberikan peluang yang sebesar-besarnya bagi masyarakat untuk mendirikan bank yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, termasuk memberikan kesempatan kepada Bank Umum untuk membuka kantor cabang yang secara khusus melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.⁶⁸

2. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Pemberlakuan Undang-Undang ini dimaksudkan khusus menjadi payung hukum yang mengatur kegiatan usaha perbankan syariah. Sebagai payung hukum, dalam undang-undang ini juga memuat masalah kepatuhan syariah yang kewenangannya berada pada Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang ditempatkan pada masing-masing bank syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS).⁶⁹

3. Fungsi dan Tujuan Bank Syariah

a. Fungsi Bank Syariah

Fungsi pokok dari bank syariah adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat.⁷⁰ Bank syariah juga dapat menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul maal, yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infaq, sedekah, hibah atau sosial lainnya dan menyalurkannya kepada organisasi pengelola zakat.

Bank syariah juga dapat menjalankan fungsi untuk menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).

⁶⁸ Burhanuddin, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 38.

⁶⁹ Ibid, 39.

⁷⁰ Pasal 4 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Literatur lain menyebutkan bahwa, bank syariah dengan beragam skema transaksi yang dimiliki dalam skema non-riba juga memiliki setidaknya empat fungsi yang harus dijalankannya, yaitu fungsi manajer investasi, fungsi investor, fungsi sosial, dan fungsi jasa keuangan. Adapun pembahasan secara rinci dari keempat fungsi bank syariah tersebut adalah sebagai berikut:⁷¹

1. Fungsi Manajer Investasi

Fungsi ini dapat dilihat pada segi penghimpunan dana oleh bank syariah, khususnya dana mudharabah. Dengan fungsi ini, bank syariah bertindak sebagai manajer investasi dari pemilik dana (shahibul maal) dalam hal dana tersebut harus dapat disalurkan pada penyaluran yang produktif, sehingga dana yang dihimpun dapat menghasilkan keuntungan yang akan dibagihasilkan antara bank syariah dan pemilik dana.

2. Fungsi Investor

Fungsi investor bank syariah adalah ketika penyaluran dana. Penanaman dana yang dilakukan oleh bank syariah harus dilakukan pada sektor-sektor yang produktif dengan risiko yang minim dan tidak melanggar ketentuan syariah. Selain itu, dalam menginvestasikan dana bank syariah harus menggunakan alat investasi yang sesuai dengan syariah. Investasi yang sesuai dengan syariah meliputi akad jual beli (*Murabahah*, *salam*, dan *istishna'*), akad investasi (*mudharabah* dan *musyarakah*), akad sewa-menyewa (*ijarah* dan *ijarah muntahiya binttamlik*), dan akad lainnya yang dibolehkan oleh syariah.

3. Fungsi Sosial

Fungsi sosial bank syariah merupakan sesuatu yang melekat pada bank syariah. Setidaknya ada dua

⁷¹ Rizal Yaya, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer* (Jakarta: Salemba Empat, 2016), 49-50.

instrumen yang digunakan oleh bank syariah dalam menjalankan fungsi sosialnya, yaitu instrumen zakat, infak, sadaqah, dan wakaf (ZISWAF) dan instrumen qardhul hasan. Instrumen ZISWAF berfungsi untuk menghimpun ZISWAF dari masyarakat, pegawai bank, serta bank sendiri sebagai lembaga milik para investor. Dana yang dihimpun melalui instrumen ZISWAF selanjutnya disalurkan kepada yang berhak dalam bentuk bantuan atau hibah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Instrumen qardhul hasan berfungsi menghimpun dana dari penerimaan yang tidak memenuhi kriteria halal serta dana infak dan sedekah yang tidak ditentukan peruntukannya secara spesifik oleh yang memberi.

4. Fungsi Jasa Keuangan

Fungsi jasa keuangan yang dijalankan oleh bank syariah tidaklah berbeda dengan bank konvensional, seperti memberikan layanan kliring, transfer, inkaso, pembayaran gaji, *letter of guarantee*, *letter of credit*, dan lain sebagainya. Akan tetapi, dalam hal mekanisme mendapatkan keuntungan dari transaksi tersebut, bank syariah harus menggunakan skema yang sesuai dengan prinsip syariah.

b. Tujuan Bank Syariah

Tujuan bank syariah secara umum telah diatur dalam Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Pasal 3. Adapun tujuan tersebut adalah untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.⁷²

Adapun tujuan bank syariah secara rinci adalah sebagai berikut:

⁷² Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Ekonisia, 2008), 43.

1. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalah atau beraktivitas secara Islam, khususnya muamalah yang berhubungan dengan perbankan agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha atau perdagangan lain yang mengandung unsur gharar (tipuan), dimana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam Islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi rakyat.
2. Untuk menciptakan suatu keadilan dibidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang sangat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.
3. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang usaha yang lebih besar terutama kelompok miskin, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha.
4. Untuk menanggulangi masalah kemiskinan, yang pada umumnya merupakan program utama dari negara-negara yang sedang berkembang.
5. Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter. Dengan aktivitas bank syariah akan mampu menghindari pemanasan ekonomi yang diakibatkan adanya inflasi, menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.
6. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat Islam terhadap non syariah.

F. Lelang Dalam Perspektif Ekonomi Syariah

1. Konsep Lelang dalam Ekonomi Islam

Jual beli lelang dalam istilah *fiqh* disebut dengan *Muzayyadah*. Jual beli lelang dalam penjualannya terdapat bentuk perjanjian yang akan menghasilkan kata sepakat antara pemilik barang maupun orang yang akan membeli

barang tersebut, baik berupa harga yang ditentukan maupun kondisi barang yang diperdagangkan.

Ba'i muzayyadah didalamnya yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya.⁷³

Al- Quran dan hadits tidak mengatur perkara lelang secara khusus didalamnya. Jika ditinjau dari definisi lelang, maka lelang dapat disamakan dengan jual beli dimana di dalamnya terdapat pihak penjual dan pembeli. Dalam hal ini bank berperan sebagai penjual dan masyarakat yang hadir dalam pelelangan tersebut sebagai pihak pembeli. Aturan mengenai Jual beli dalam Al-Quran sendiri terdapat dalam Q.S Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (سورة البقرة: ٢٧٥)

Artinya: “orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang

⁷³ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada Cet. Ke-5, 2010), 86.

telah diambilnya dahulu(sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.(Q.S Al-Baqarah [2] :275).

Dasar hukum lelang juga terdapat pada hadits, salah satunya pada hadits yang diriwayatkan oleh Tirmidzi :

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جِلْسٌ نَلْبَسُ بَعْضُهُ وَنَبْسُطُ بَعْضُهُ وَقَدْ حَشَرْتُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ أَتَيْتَنِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذُهَا بِدِرْهَمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَي دِرْهَمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذُهَا بِدِرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدِّرْهَمَيْنِ فَأَعْطَاهَا الْأَنْصَارِيَّ (رواه الترمذي)

Artinya: “Dari Anas Radhiyallahu Anhu,ia berkata, Rasulullah SAW. Menjual sebuah pelana dan sebuah mangkok ini? seorang laki-laki menyahut; aku bersedia membelinya seharga satu dirham. Lalu Nabi berkata lagi, siapa yang berani menambahi?, maka mereka diberi dua dirham oleh seorang laki-laki kepada beliau, lalu dijual kedua benda itu kepada laki-laki itu”.(H.R Tirmidzi).⁷⁴

Rukun-rukun dalam bai' al-muzayyadah harus terpenuhi, agar perjanjiannya menjadi sah.. Adapun rukun dalam bai' al-muzayyadah di antaranya sebagai berikut:⁷⁵

- d. Al-bai' (penjual) dan al-musyitari (pembeli). Keduanya hendaknya rasyid (dewasa, mengerti) tidak safih

⁷⁴ Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram & Dalil-dalil* (Jakarta : Gema Insani, 2013), 327.

⁷⁵ Muhibbuthabary, *Fiqh Amal Islam Teoritis dan Praktis*, (Bandung: Aulia Grafika, 2012), 157.

- (sempurna akal nya) dan bukan anak-anak yang belum diizinkan untuk melaksanakan transaksi jual beli.
- e. *Al-mabi'* (barang yang dijual), keadaannya harus barang yang *mubah* (boleh dijual), suci, bisa diserahkan, dan diketahui oleh pembeli walaupun hanya sifat-sifatnya.
 - f. *Sighat* (perjanjian jual beli), yaitu *ijab* (penyerahan) dan *qabul* (penerimaan).
 - g. Saling meridhai, tidak sah jual beli tanpa keridhaan kedua belah pihak.

Dalam hal perjanjian jual beli secara garis besarnya mempunyai tiga rukun, yaitu:⁷⁶

- a. Pelaku transaksi, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Objek transaksi, yaitu harga dan barang.
- c. *Akad* (transaksi), yaitu segala tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang menunjukkan mereka sedang melakukan transaksi, baik tindakan itu terbentuk dari kata-kata maupun perbuatan.

2. Konsep Jaminan dalam Islam

Jaminan dalam *fiqh* lebih dikenal dengan istilah *rahn*. Definisi *rahn* sendiri memiliki beberapa arti yang didefinisikan oleh kalangan ulama. Ulama mazhab Maliki mendefinisikan *rahn* dengan harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. Ulama mazhab Hanafi mendefinisikannya dengan menjadikan sesuatu barang sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijadikan pembayaran sebagai piutang tersebut. Sedangkan Mazhab Syafi'i dan Hanbali mendefinisikan *rahn* sebagai akad dengan arti akad menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat yang dapat dijadikan pembayaran utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya tersebut.⁷⁷

⁷⁶ Yusuf Al-Subaili, *Fiqh Perbankan Syari'ah Pengantar Fiqh Muamalah dan Aplikasinya Dalam Ekonomi Modern*, (Jakarta: Darul Ilmi, 2010), 6.

⁷⁷ Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2017), 287.

Dasar hukum mengenai jaminan sendiri terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah [2] ayat 283 sebagai berikut:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَثِمَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي اؤْتُمِنَ أَمْنَتَهُ ۚ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۚ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۚ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۚ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ (سورة البقرة: ٢٨٣)

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al-Baqarah [2] : 283)

Kesimpulan yang dapat ditarik dari uraian di atas adalah penggunaan barang jaminan dalam konsep ekonomi Islam sendiri memang diperbolehkan, dengan tujuan utama yaitu sebagai pengikat atau bukti kesungguhan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam suatu akad pinjam-meminjam.

3. Fatwa DSN-MUI Terkait Lelang

Islam mengajarkan kepada umatnya dalam melakukan proses penyelesaian urusan utang piutang untuk saling mengingatkan dalam proses pembayarannya. Apabila orang yang berutang tidak sanggup lagi membayar utang maka harus ada penyelesaian dengan cara yang baik. Dalam dunia keuangan, khususnya Lembaga Keuangan Syariah ketika memberikan suatu pembiayaan kepada nasabahnya, maka nasabah harus memberikan jaminan untuk memastikan

bahwa nasabah tersebut akan membayar angsuran piutang dari transaksi tersebut.⁷⁸

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) mengeluarkan berbagai fatwa sebagai acuan terhadap pelaksanaan lelang agar sesuai dengan prinsip syaria sebagai upaya untuk menjamin penyelesaian piutang bagi nasabah yang tidak mampu membayar. Beberapa fatwa tersebut ditetapkan dengan memperhatikan beberapa landasan hukum syariat yaitu Al-Qur'an, Hadits, dan juga kaidah *fiqh* sebagai berikut:

وَأِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۖ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ (سورة البقرة: ٢٨٠)

Artinya: *“Dan jika (orang berutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”* (Q.S Al-Baqarah [2]: 280)

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ (سورة المائدة: ٢)

Artinya: *“...dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan...”* (Q.S Al-Maidah [5]: 2)

عن أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ ﷺ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه ابن ماجه)

Artinya: *“Dari Abu Said Al-Khudri, Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “Yang namanya*

⁷⁸ Undang-Undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 Penjelasan No.

jual beli itu hanyalah jika didasari asas saling rela.” (HR. Ibnu Majah, No. 2269; dishahihkan oleh Al-Albani)

أَصْلُ فِي الْمَعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.⁷⁹

Fatwa terkait lelang jaminan tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar

Ketentuan yang ditetapkan dalam fatwa ini adalah sebagai berikut:

1. Obyek *Murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan harga pasar yang disepakati;
2. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
5. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.⁸⁰

- b. Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn

Ketentuan yang diatur dalam fatwa ini adalah sebagai berikut:

⁷⁹ Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar, 3.

⁸⁰ *Ibid*, 3-4.

1. *Murtahin* (penerima barang) mempunyai hak untuk menahan *marhun* (barang) sampai utang *Rahin* (yang menyerahkan barang) dilunasi;
2. *Marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *Rahin*. Pada prinsipnya, *marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *Murtahin* kecuali seizin *Rahin*, dengan tidak mengurangi nilai *marhun* dan pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan dan perawatannya;
3. Pemeliharaan dan penyimpanan *marhun* pada dasarnya menjadi kewajiban *Rahin*, namun dapat dilakukan juga oleh *Murtahin*, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *Rahin*;
4. Besar biaya pemeliharaan dan penyimpanan *marhun* tidak boleh ditentukan berdasarkan besar pinjaman;
5. Penjualan *marhun*:
 - a. Apabila jatuh tempo, *Murtahin* harus memperingatkan *Rahin* untuk segera melunasi utangnya;
 - b. Apabila *Rahin* tetap tidak dapat melunasi utangnya, maka *marhun* dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah;
 - c. Hasil penjualan *marhun* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar, serta biaya penjualan;
 - d. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *Rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *Rahin*.⁸¹

⁸¹ Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*, 3.

c. Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*

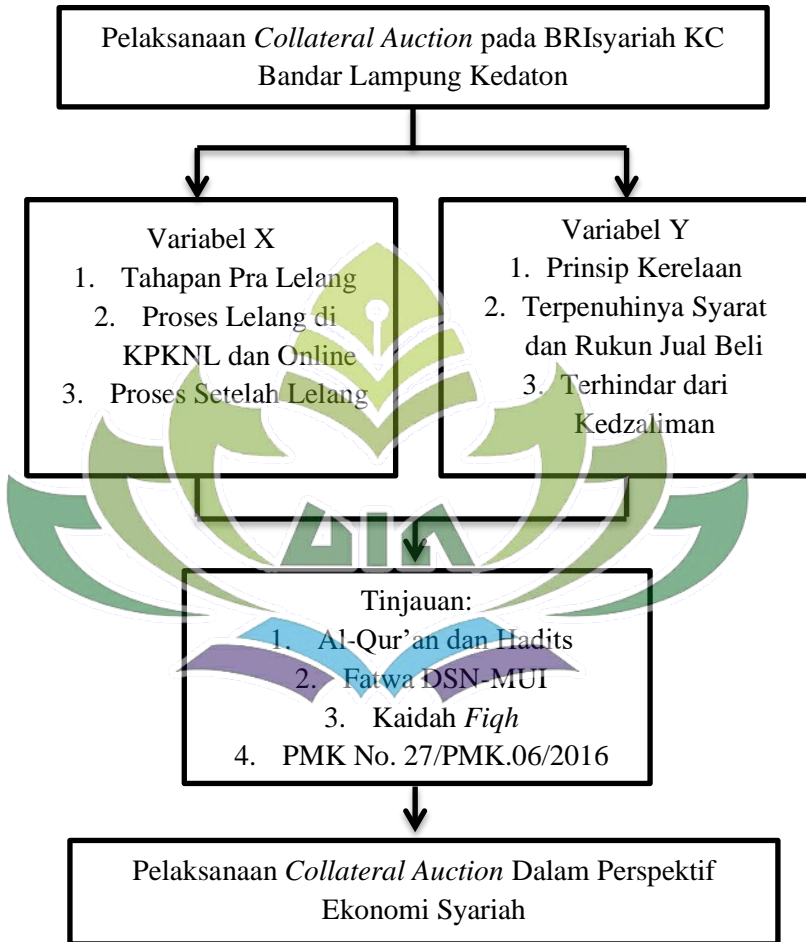
Ketentuan yang ditetapkan dalam fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* tersebut, yaitu sebagai berikut:

1. *Rahin* menyerahkan bukti kepemilikan barang kepada *Murtahin*;
2. Penyimpanan barang jaminan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang kepada *Murtahin*. apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya, barang jaminan (*marhun*) dapat dijual paksa/diekseskusi langsung baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah;
3. *Rahin* memberikan wewenang kepada *Murtahin* untuk mengekseskusi barang tersebut apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya;
4. Pemanfaatan barang *marhun* oleh *Rahin* harus dalam batas kewajaran sesuai kesepakatan;
5. *Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh *Rahin*;
6. Besarnya biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* tidak boleh dikaitkan dengan jumlah pinjaman yang diberikan;
7. Besaran biaya sebagaimana yang dimaksud dalam “huruf e” tersebut didasarkan pada pengeluaran riil dan beban lainnya berdasarkan akad *Ijarah*;
8. Biaya asuransi pembiayaan *rahn tasjily* ditanggung oleh *Rahin*.⁸²

⁸² Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*, 3.

G. Kerangka Pikir

Kerangka berpikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah yang penting.⁸³ Adapun Kerangka pemikiran pada skripsi ini adalah sebagai berikut:



Gambar 2.2
Kerangka Pikir

⁸³ Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2019), 90.

Keterangan :

Collateral auction atau lelang jaminan, merupakan penjualan barang yang dilakukan dimuka umum termasuk melalui media elektronik dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau harga yang semakin menurun dan atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.⁸⁴

Pelaksanaan lelang jaminan pada bank syariah seharusnya dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah. Adapun tinjauan yang penulis gunakan dalam penelitian ini untuk melihat apakah pelaksanaan lelang jaminan pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton apakah telah sesuai dengan prinsip syariah adalah Al-Qur'an, Hadits, Fatwa DSN-MUI terkait pelaksanaan lelang, dan Kaidah Fiqh. Sedangkan, tinjauan yang penulis gunakan untuk melihat apakah pelaksanaan lelang jaminan pada BRIsyariah KC Bandar Lampung Kedaton apakah telah sesuai dengan aturan pelaksanaan lelang di Indonesia adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Ekonomi Syariah pada prinsipnya sangat menentang adanya *kedzaliman*. Oleh karena hal tersebut, maka pelaksanaan lelang jaminan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan terhindar dari *kedzaliman* terutama pada Bank syariah sangat penting untuk dilaksanakan. Selain itu, pelaksanaan lelang jaminan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah juga dapat menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban sesama manusia.

⁸⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*, (Bandung: Alfabeta, 2011), 137.

DAFTAR RUJUKAN

Buku

- A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Perbankan Syariah*, Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Ahman, Eeng, Yana Rohmana, *Teori Ekonomi Mikro*, Bandung: UPI, 2009.
- Aili, Zainudin, *Hukum Gadai Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Al-Asqalani, Ibnu Hajar, *Bulughul Maram & Dalil-dalil*, Jakarta: Gema Insani, 2013.
- Burhanuddin, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah* Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Dendawijaya, Lukman, *Manajemen Perbankan*, Edisi Kedua, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2005.
- Djaelani, Bisri M., *Teknik Penulisan Skripsi dan Tesis*, Yogyakarta: Hangar Creator, 2008.
- Djuwaini, Dimyauddin, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007.
- Effendi, Jonaedi, dkk, *Kamus Istilah Hukum Populer*, Jakarta: Prenamedia Grup, 2016.
- Hariwijaya, Bisri M. Djaelani, *Teknik Penulisan Skripsi dan Tesis*, Yogyakarta: Hangar Creator, 2008.
- HS, Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Ikatan Bankir Indonesia dan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan, *“Memahami Bisnis Bank, Modul Sertifikasi Tingkat I General Banking”*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013.
- Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011.
- Karim, Adiwarman A., *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Komaruddin, *Ensiklopedia Manajemen*, Jakarta: Bumi Aksara, 2001.
- Mantayborbir dan Imam Jauhari, *Hukum Lelang Negara Di Indonesia*, Jakarta : Pustaka Bangsa Press, 2003.
- Muhamad, *“Manajemen Pembiayaan Bank Syariah”*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2016.

- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2017.
- Mustofa, Imam, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 31 (Revisi 2000).
- Raco, J.R., *Motode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Grasindo, 2012.
- Rahardja, Pratama, Mandala Manurung, *Pengantar Ilmu Ekonomi*, Jakarta: LPFEUI, 2008
- Rambe, Ropaun, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Rindawan, *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*, Bandung: Alfabeta, 2005.
- Rivai, Veithzal dan Arfian Arifin, *Islamic banking: sebuah teori, konsep, dan aplikasi*. Ed. 1 cet. 1, Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- Sianturi, Purnama Tioria, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 pasal 1 angka 14*
- Soemitra, Andi, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Depok: Kencana, 2017.
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* Yogyakarta: Ekonisia, 2008.
- Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2016.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada Cet. Ke-5, 2010.
- Sukirno, Sadono, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar Edisi Ketiga*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo, 1997.
- Surakhmad, Winarno, *Pengantar Penelitian Ilmiah, Dasar Metode dan Teknik*, Bandung: Mizan, 1999.
- Sutedi, Adrian, *Hukum Gadai Syariah*, Bandung: Alfabeta, 2011.
- Usanti, Trisandi P. dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, cet. 1, Jakarta: Bumi Aksara, 2013.

- Usman, Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gremedia pustaka Utama, 2003.
- Wicaksono, Ari Wahyu, “*Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Penjualan Di Bawah Tangan Atas Obyek Jaminan Yang Diikat Dengan Fidusia Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Tangerang*”, Tesis, Universitas Diponegoro, 2007.
- Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, Jakarta: LPFEI Usakti, 2009.
- Yaya, Rizal, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik Kontemporer*, Jakarta: Salemba Empat, 2016.

Jurnal

- Fadhli, Muhammad, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Eksekusi Lelang Jamainan Pada Institusi Bank Syariah di Aceh”, *At-Tasyri* Vol. XI. No. 2, 2018.
- Janice, Astrella, “Studi Tentang Pelaksanaan Tugas Dan Fungsi Badan Pemberdayaan Masyarakat Desa (BPMD) Dalam Pembangunan Desa Di Desa Tanjung Lapang Kecamatan Malinau Barat Kabupaten Malinau”, *Ejournal Ilmu Pemerintahan Unmul*, Vol. 3 No. 3, 2015.
- Madjid, Sitti Saleha, “Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Bank Syariah”, *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* Vol. II. No. 2, 2018.
- Marnita, “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamlat Indonesia Cabang Lampung)”, *Fiat Justisia Journal of Law* Vol. X. No. 3, 2016.
- Nuzula, Khurin Fijria, Irham Zaki, “Tinjauan Implementasi Fatwa Dsn No.25/DSN-MUI/III/2002 Pada Pelaksanaan Penjualan Barang Gadai Yang Tidak Ditebus Di Bank Jatim Syariah”, *Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan* Vol. 3 No. 5, 2016.
- Ramadani, Harysah Damar, “Analisis Penyelesaian Pembiayaan Bermaslah Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Persero, Tbk Cabang Pembantu Kolaka”, *Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah* Vol. II. No. 1, 2019.

Sumber Lain

Annual Report BRISyariah Tahun 2019.

Annual Report BRISyariah Tahun 2020.

Badan Pengembangan Bahasa dan Perbukuan Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kelima, Aplikasi Luring, 2020.

Fatwa DSN-MUI No.25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*.

Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar.

Fatwa DSN-MUI No.68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*.

Fatwa DSN-MUI No. 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli.

<https://www.google.com/amp/s/amp.tirto.id/cara-dan-syarat-ikut-lelang-online-di-lelangoid-fvea>

Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016.

Pasal 8 Ayat 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/13/PBI/2011.

Sigit Nurcahya, "Proses Pelaksanaan Lelang Jaminan pada BRISyariah KC Bandar Lampung Kedaton", *Wawancara*, 30 Mei 2021.

Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-undang No. 21 Tahun 2008, Tentang Perbankan Syariah.